

Mottaker

Møtereferat – Oppstartmøte reguleringsplan for del av Husby, gbnr 154/104 m.fl.

Saksnavn: Husbysjøen, gbnr 154/104 m.fl.

SaksID: 2021/106

PlanID: 50542021001

Saksbehandler: Tone Wikstrøm

Møtested: Teams

Møtedato: 26.01.2021

Referent: Tone Wikstrøm

Til stede fra forslagsstiller:

- Gerd Janne Husby – forslagsstiller, grunneier
- Siri Vannebo, Kystplan; plankonsulent

Til stede fra kommunen:

- Tone Wikstrøm; fagleder plan, Areal- og næringsavdelingen
- Stian Fallrø; saksbehandler byggesak

1. Plannavn

Reguleringsplan for del av Husby, gbnr 154/104 m.fl.

2. Bakgrunnen for å igangsette planarbeidet

Tiltakshaver ønsker å endre gjeldende reguleringsplan; 162420075110 Del av Husby 154/3, 14 (Årneset), som beskrevet i punktene under:

- Legge til rette for ytterligere planering/terrenginngrep mot sør innenfor bnr 104 for å få større tomt til utvikling av servicetilbud og aktiviteter knyttet til småbåthavna.



*Fantastiske
Fosen*

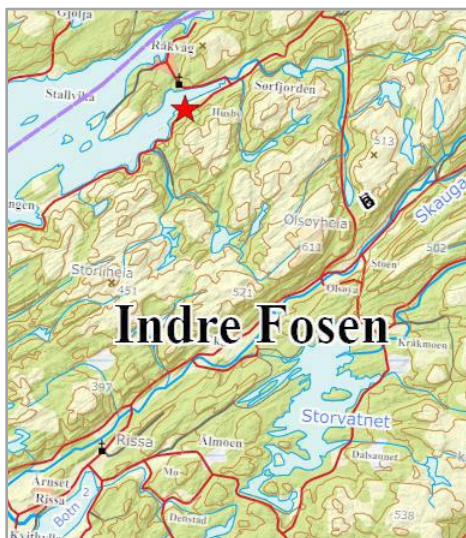
- Stramme opp eksisterende fylling i sjø.
- Endre reguleringsformål fra turisme/utleie til fritidsformål (hytter i rekke), og tillate bygninger med mer moderne uttrykk enn gjeldende plan. Bestemmelser om byggehøyde i 2 etg vil bli videreført.
- Endre bestemmelser for område «turisme/utleie» til å tillate bygging i 2 etg, og tillate bygging av fritidsenhet(er) til utleie i 2. etg. Videreføre og utvikle bestemmelsene i dette området som gjelder servicetilbud knyttet til småbåthavn og fisketurisme (sløybod, andre servicefunksjoner).
- Endre områder fra friluftsområde i sjø og friluftsområde (land) til næringsformål. Hensikten er å legge til rette for bygging av serveringssted (delvis) på pæler i sjøen vest for eksisterende molo.
- I området Stortrehaugveien (bnr 110) er det ønskelig å legge til rette for to nye hyttetomter ved «Brønnveien» (sørvestre del av planen).
- Flytte tomtegrensa mellom to ubebygde boligtomter (område B1 i gjeldende plan), (sørvestre del av planen).
- Regulere byggegrense mot sjø.
- Moloen tas med for å regulere den iht faktisk situasjon. Den er oppført litt øst for det reguleringsplanen viser.

3. Planens avgrensning

Planområdet ligger i Sørfjorden. Der er det blandet bebyggelse; gårdstun, eneboliger, hytter, grunnskole, forretnings- og næringsbebyggelse. Sørfjorden er den sørlige arma av Stjørnfjorden.

Råkvåg ligger ved Nordfjorden – den andre arma av Stjørnfjorden.

Planområdet dekker ca. 27 daa av den opprinnelige planen som var på 137 daa til sammen. Det ønskes endring av 3 områder:



Kartutsnitt med berørte areal avmerket i rødt: Grå avmerking = gjeldende reguleringsplan



Illustrasjon med planavgrensning

Planområdet rundt havna er på 23 daa, området ved gbnr. 154/110 nord er på 2 daa og området ved gbnr. 154/110 sør er på 2 daa.

På bnr 104 er det bygd en molo og etablert en småbåthavn i sjøen. På land er terrenget planert ved at det er sprengt ut en del stein i bakkant av byggeområdene på land. Terrenget ved sjøen er dermed senket fra kote ca +8-9 moh til ca 2-3 moh. I øst er det bygd et enkelt servicebygg. I vest (reguleringsformål turisme/utleie) er terrenget klargjort for bygging, dvs terrenget er senket og tomte klargjort. Det er bygd adkomstveg ned til området fra Fv. 718.

Områder som ønskes endret i gjeldende reguleringsplan:



Gbnr. 154/110 nord: Ligger ved Stortrehaugveien (privat veg). Område som er regulert til bolig ønskes omregulert i forhold til å bedre adkomst til tomtene. I gjeldende reguleringsplan er tomtegrensa mellom dem orientert nord-sør. Dette gjør at den østligste tomte må ha adkomst over den vestlige. Hvis tomtegrensa orienteres øst-vest, vil begge tomtene få direkte adkomst til Stortrehaugveien.

Gbnr. 154/110 sør: Ligger ved Stortrehaugveien (privat veg). Området ønskes regulert fra LNFR til 2 fritidsboliger. Fritidsboligene vil ligge som en forlengelse av en rekke med fritidsboliger i øst. Arealet er registrert som barskog med lav bonitet i Kilden (NIBIO).

Gbnr. 154/104: Tiltakshaver ønsker å legge til rette for fritidsleiligheter i området der det i dag er regulert til turisme/utleie. Samme antall dvs. 8 leiligheter i to etasjer videreføres, hver leilighet med bruksareal på 110 m². Plassering av bygg i samme område som i den gamle planen. Bestemmelsene ønskes endret for å gi rom for å føre opp en annen type bebyggelse som er mer moderne i uttrykket enn det gjeldende bestemmelser tillater. Hyttene vil bli liggende mot skjæringen i bakkant, og vil ikke bli synlige før man kommer helt ned til området.

I samme område ønsker tiltakshaver å ha mulighet til å bygge et spisested, gjerne på pæler i/delvis i sjøen. Også her ønskes bestemmelser som åpner for et bygg med moderne uttrykk.

I dag er det satt opp noen enkle bygg som ivaretar servicefunksjoner knyttet til småbåthavna. Disse ønskes revet, og nytt bygg i 2 etg. skal settes opp der det er servicefunksjoner i 1. etg og utleieenheter i 2. etg. Slik samles turismevirksomheten nærmere småbåthavna, og fritidsboligene trekkes mot vest og blir liggende mer for seg selv.

Parkering til alle funksjoner skal skje innenfor området.

Eksisterende avkjørsel til Fv. 718 og eksisterende adkomstveg ned til småbåthavna skal fortsatt benyttes.

Innenfor bnr 104 er det mulig å planere ytterligere areal mot sør ved å ta ut mer stein mot eiendomsgrensen. Helling på eksisterende skjæring varierer, så det kan vinnes 4-8 m areal. Samtidig vil man få steinmasser til å stramme opp fyllinga i sjøen.

4. Planforutsetninger

Reguleringsplanform jfr. PBL kap. 12:

- | | | | |
|-------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Detaljregulering | <input type="checkbox"/> | Områderegulering |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Endring av plan | <input type="checkbox"/> | Mindre endring av plan |

Området berøres av følgende overordnede planer (fylkesplaner, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner m.m).:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
5054 16242010006	23.9.2010	Kommuneplanens arealdel 2010-2021	Bolig, fritidsbebyggelse, forretning/kontor/reiseliv/industri, LNF-område, småbåthavn, område [i sjø] for natur/ferdsel/ fiske/friluftsliv

Gjeldende reguleringsplan gjelder foran gjeldende KPA.

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Formål som blir berørt
5054 162420075110	17.4.2007	Del av Husby 154/3,14 (Årneset)	Bolig, turisme/utleie, friluftsområde (badestrand), friluftsområde sjø, småbåthavn, LNF.



Pågår det annet planarbeid i nærområdet?

Ja

Nei

Merknad: (Revidering av) kommuneplanens arealdel, id. 50542018002. (Forventet fremdrift - høring ila 2021/2022)

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan?

Ja

Nei

Merknad: Vil i hovedsak samsvare

Vil planforslaget utløse krav om konsekvensutredning jfr. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven?

Ja

Nei

Dette begrunnes med at planendringen ikke avviker mye fra eksisterende reguleringsplan, verken i formål eller omfang. Kriteriene for å vurdere om en plan/tiltak kan få vesentlige virkninger formiljø eller samfunn i forskrift om konsekvensutredninger §10, bokstav a) til d) og bokstav a) til h), berøres ikke med dette planarbeidet. Samlet sett vurderes det derfor at planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og at planen ikke skal konsekvensutredes.

Merknad:

- *Faller planen innunder forskriftens §2: Skal konsekvensutredes*
- *Faller planen innunder forskriftens § 3: Skal vurderes nærmere*

NB! Dersom planen faller innunder § 3 men IKKE innunder §4 (vedlegg III) skal dette fremgå av varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet, jfr. forskriftens § 4.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området?

Ja

Nei

Merknad: _____

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske retningslinjer (RPR)/statlige planretningslinjer (SPR) og bestemmelser

x	SPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
-	RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
-	RPR for vernede vassdrag
x	SPR for klima- og energiplanlegging og energiplanlegging i kommunene
-	Rikspolitiske bestemmelser om midlertidig stopp i etablering av kjøpesentra utenfor sentrale deler av byer og tettsteder
x	SPR for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

5. Kommunale bestemmelser og retningslinjer som gjelder for planområdet
(bestemmelser/lokal forskrift ut over vedtatte juridiske planer)

	Merknad:

6. Virkninger av planforslaget – utrednings- og analysebehov

- Planens virkninger på omgivelsene, både bygde og ubebygde, skal utredes i planarbeidet.
- Planendringenes virkning på omgivelsene vurderes som små da omfanget er mye likt det som tillates i eksisterende reguleringsplan.
- Området ligger under marin grense. Løsmassene er angitt som marine strandavsetninger og hav- og fjordavsetninger. Ytterligere fylling i sjø og bygging på pæler i sjø må vurderes ift mulighet for kvikkleire.
- Havnivåstigning for fyllingshøyde og bebyggelse ved sjøen.
- Strømledning som krysser Stortrehaugveien i området der det ønskes to nye hyttetomter.

Hovedtema	Plan-beskrivelse	ROS	Metodikk
Samfunnssikkerhet og beredskap		x	
Landskapsbilde/ bybilde			-
Naturressurser	x		
Naturmiljø	x		
Rekreasjonsverdi/ Nærmiljø og friluftsliv	x		
Kulturmiljø og kulturminner			-
Støy			-
Teknisk infrastruktur	x		
Sosial infrastruktur			-
Folkehelse, barn og unges, funksjonshemmedes og eldres interesser	x		

7. Kommunaltekniske anlegg

	<i>Merknad:</i>
Veg	-
Vann	Privat vannverk – Sørfjorden Vassverk
Avløp/renovasjon	Tilstrekkelig for gjeldende plan. Må sjekkes ut.
Annet	

8. Varsling og kunngjøring om oppstart av planarbeidet

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet.

Kommunen sender adresseliste med berørte offentlige myndigheter og naboer til forslagsstiller.

Planoppstart skal kunngjøres i Fosnafolket og på kommunens hjemmeside.

Før planarbeidet varsles igangsatt anbefales det at varslingsmateriale oversendes kommunens saksbehandler for gjennomsyn. Kopi av referatet fra oppstartsmøtet sendes regionale myndigheter ved varsel om oppstart.

Varselet skal inneholde

- Oversiktskart hvor planområdet er avmerket
- Kart i egnet målestokk med avmerket planavgrensning
- Brev som orienterer om hensikten med planarbeidet, dagens arealbruk, gjeldende planstatus og ønsket reguleringsformål.
- Forslagsstillers navn og adresse samt en frist på minimum 3 uker for å sende inn innspill til planarbeidet.

9. Samråds- og medvirkningsprosess

Vi ser for oss en standard prosess med mulighet for medvirkning ved oppstartsvarsling og gjennom offentlig ettersyn av planforslag. Dersom det kommer fram informasjon under oppstartsmøtet eller oppstartsvarsling som tilsier behov for særskilt informasjon til visse grupper eller om enkelte temaer, vil det bli vurdert underveis.

Naboer informeres skriftlig.

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Komplett forslag sendes inn til Indre Fosen kommunes postmottak.

Følgende dokumenter skal leveres ved oversendelse av komplett planforslag:

Oversendelsesbrev	X
Målestokkriktig plankart i farger i PDF-format	X
Plankart digitalt (i henhold til siste SOSI-standard). All plantekst som påskrift.	X
Bestemmelser, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Planbeskrivelse, pdf og redigerbart format (f.eks. word)	X
Oversiktskart <i>Kartgrunnlag med eiendomsgrenser, inntegnet plangrense, målestokk, tydelig påsatte navn. Alle navn som benyttes i planbeskrivelsen skal være påført oversiktskartet.</i>	-
Liste over varslede	X
Varslingsbrev	-
Varslingsannonse/Avisannonse	-
Innkommne merknader	X
Overordnet ledningsplan, sosi og pdf	-
Illustrasjonsplan	-
Fotomontasjer	-
Perspektivtegninger	-
Annet (<i>spesifiser</i>)	

Forslagstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt senere i prosessen.

Prinsipp for navning av filer:

Kommunennummer_PlanID_Plannavn_Dokumenttype_Arkstørrelse_Vxx

11. Framdrift

- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for varsel om oppstart: I løpet av februar.
- Forslagsstillers planlagte tidspunkt for oversendelse av forslag til kommunen: Før sommeren
- Utlegging til offentlig ettersyn antas å skje senest 12 uker etter at fullstendig planforslag foreligger.

12. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Det er markert en sjøledning (aktsomhet, ankringsforbud) rett utenfor plangrensene gjeldende reguleringsplan, dette må hensyntas i planarbeidet.

13. Materiale til grunn for oppstartsmøte

- Skjema «anmodning om oppstartsmøte Indre Fosen kommune»

Kopi av referatet har blitt tilsendt forslagsstiller til gjennomsyn i etterkant av møtet.

Indre Fosen kommune, den 12.02.2021

For forslagsstiller: Referatet er mottatt og godkjent av Gerd Janne Husby/grunneier Siri Vannebo/plankonsulent.